

**Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 („KAG“)**  
*Einmalige Veröffentlichung*

Mitteilung an die Anleger des

**PURE Swiss Opportunity REF**

(vertraglicher Anlagefonds der Art „Immobilienfonds“ für «qualifizierte Anleger»)

Die PURE Funds AG, Zug, als Fondsleitung, und die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, als Depotbank, beabsichtigen, vorbehältlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA («FINMA»), gemäss Art. 27 KAG die nachfolgend erwähnten Änderungen im Fondsvertrag des PURE Swiss Opportunity REF (nachfolgend der «Immobilienfonds») vorzunehmen:

## **1 Grundlagen**

### **1.1 § 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank**

In § 1 Ziff. 1 werden die Verweise auf das Finanzdienstleistungsgesetz eingefügt.

In § 1 Ziff. 4 lit. d wird mit Verweis auf § 8 und § 15 festgehalten, dass der Immobilienfonds im beschränkten Umfang von der Pflicht befreit ist, dass unbebaute Grundstücke über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügen müssen.

In § 1 Ziff. 4 lit. e wird festgehalten, dass die Fondsleitung die Anlagebeschränkungen gemäss § 15 bis zum 31. Dezember 2025 erfüllen muss. Bisher wurde festgehalten, dass die Einhaltung der Anlagebeschränkungen fünf Jahre nach der Lancierung zu erfüllen sind.

In § 1 Ziff. 4 wird eine neue lit. f eingefügt, die die Ausnahme in Bezug auf die Fremdfinanzierungsquote in § 14 Ziff. 2 einleitend ebenfalls erwähnt. Entsprechend der Ausnahme gemäss § 14 Ziff. 2 wird festgehalten, dass bis zum 31. Dezember 2025 eine Ausnahme von der Vorgabe, dass die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen darf, gewährt wurde. Bis zu diesem Datum darf die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt die Hälfte des Verkehrswertes nicht übersteigen. Neu gilt diese Ausnahme bis zum 31. Dezember 2025. Bisher wurde festgehalten, dass die Ausnahme fünf Jahre nach der Lancierung zu erfüllen sind (siehe dazu auch Ziff. 2.2).

## **2. Weitere Änderungen des Fondsvertrages**

### **2.1 § 8 Anlageziel und Anlagepolitik**

In § 8 wird die Anlagepolitik konkretisiert. Namentlich wird festgehalten, dass die SOLL-Mieterträge mehrheitlich aus Wohnimmobilien und Immobilien mit gemischter Nutzung und kommerziellen Immobilien mit Wohnanteil stammen sollen. Reine Geschäftsliegenschaften sind zur Diversifikation zulässig. Im Titel wird der Begriff «Anlageziel» hinzugefügt. Bei der Anlagepolitik wird die beispielhafte Aufzählung von Spezialimmobilien mit Wohncharakter, die dem Wohnanteil zugerechnet werden, um Altersheime, Pflegeheime, Wohnheime, Studentenwohnheime, Serviced Apartments ergänzt. Ebenfalls wird konkretisierend festgehalten, dass auch weitere Anlagen gemäss § 15 zulässig sind. Namentlich wird erwähnt, dass darunter auch Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen gelten. Konkret wird Folgendes festgehalten.

*«1. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich im langfristigen Erhalt des investierten Kapitals, einem kontinuierlichem Kapitalwachstum sowie der Ausschüttung angemessener Erträge. Ergänzend verfolgt der Immobilienfonds eine systematische und schrittweise Optimierung der Immobilienwerte hinsichtlich nachhaltiger Kriterien.*

*2. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds grundsätzlich direkt in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, wobei eine breite regionale Diversifikation angestrebt wird, sowie in zulässige Anlagen gemäss § 15 (namentlich auch in Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen). Bevorzugt soll in Immobilienanlagen in den wirtschaftlich starken sowie in aufstrebenden städtischen Regionen der Schweiz investiert werden. Die Ausnutzung von vorhandenem Potential bei Liegenschaften und Grundstücken durch aktives Management und spezifische Massnahmen spielen eine zentrale Rolle. Langfristig wird eine sektorielle Diversifikation mit Fokus der Soll-Mieterträge aus Wohnen mit Wohnliegenschaften, Liegenschaften mit gemischter Nutzung und kommerziell genutzten Liegenschaften mit einem Wohnanteil angestrebt werden. Zum Zwecke der Diversifikation kann der Immobilienfonds auch in rein kommerziell genutzte Liegenschaften investieren. Spezialimmobilien fallen unter den Wohnanteil, sofern sie auch Wohncharakter haben (z.B. Seniorenresidenzen, Altersheime, Pflegeheime, Wohnheime, Studentenwohnheime, Serviced Apartments etc.). Mit kommerziell genutzten Liegenschaften sollen die Erträge langfristig überwiegend aus den Hauptgruppen Verwaltung/Büro, Gewerbe/Logistik/Handel und Retail/lokale Fachzentren generiert werden. Die Gesamtheit der Objekte mit stabilem Cashflow werden ergänzt durch Objekte mit Potential, welche durch aktive Massnahmen realisiert werden können (z.B. Repositionierung, Kostenmanagement, Umnutzung, Entwicklung,*

*Weiterentwicklung, Restrukturierung der Mietverhältnisse etc.). Bei diesen Massnahmen und bei Zukäufen werden neben ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt. Indirekte Anlagen sind ausnahmsweise möglich.“*

Ebenfalls in § 8 wird der ESG-Ansatz des Immobilienfonds eingefügt. Es wird konkret Folgendes festgehalten.

*«Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen berücksichtigt der Immobilienfonds bei seinen Anlageentscheidungen einen nachhaltigen Investitionsansatz entlang des Immobilienlebens- und Investitionszyklen (Planung und Entwicklung von Immobilienbauprojekten, Erwerb von Immobilien, Betriebsmanagement, Renovierung, Unterhalt und Abriss) und verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung der Immobilien hinsichtlich vordefinierter Nachhaltigkeitskriterien. Die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgt mittels **«ESG-Integration»** und einem **«Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung»**. Namentlich sollen die Energieeffizienz und der Klimaschutz gefördert werden. Ebenfalls soll die Zufriedenheit der Stakeholder gefördert werden. Sowohl eine ESG-Integration als auch eine Klima-Ausrichtung werden dadurch berücksichtigt.*

*Folgende Nachhaltigkeitsziele der United Nations Organisation (UNO) (Sustainable Development Goals, SDG, abrufbar unter [sdgs.un.org/goals](https://sdgs.un.org/goals)) werden berücksichtigt:*

- *Massnahmen zum Klimaschutz (Goal Nr. 13);*
- *Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum (Goal Nr. 8);*
- *Nachhaltige Städte und Gemeinden (Goal Nr. 11);*
- *Bezahlbare und saubere Energie (Goal Nr. 7); und*
- *Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen (Goal Nr. 6).*

*Entsprechend den Vorgaben der Klimastrategie der Schweiz, wird darauf abgezielt, die Treibhausgase des Bestandesportfolio als Zwischenziel vom Stand 2024 bis 2035 um 50% (für Scope 1 und 2) und bis 2050 auf Netto Null zu reduzieren (**Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung**). Sofern nicht anders vermerkt, beziehen sich die definierte Ausrichtung, Ziele und Massnahmen auf das gesamte Immobilienportfolio des Immobilienfonds, d.h. nicht jeder einzelne Immobilienwert muss zum Zeitpunkt des Anlageentscheides alle relevanten Kriterien erfüllen. Entscheidend ist die Erfüllung der in der Anlagepolitik genannten Vorhaben auf Stufe Gesamtportfolio des Immobilienfonds.*

Mit dem Nachhaltigkeitsansatz «**ESG-Integration**» berücksichtigt die Fondsleitung die Aspekte Ökologie (environmental, E), Soziales (social, S) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (governance, G) bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung von Immobilienwerten, insbesondere betreffend Ressourcenschonung und Klimaschutz und verfolgt eine systematische und kontinuierliche Optimierung der Immobilienwerte hinsichtlich ESG-Performance. Ebenfalls werden weitere Massnahmen und Kriterien in den Bereichen Soziales und verantwortungsvolle Unternehmensführung umgesetzt.

ESG-Chancen und -Risiken werden bei Anlageentscheidungen und in Finanzanalysen sowohl quantitativ als auch qualitativ berücksichtigt. Die Verringerung des Ausstosses von Treibhausgasen steht im Vordergrund, weshalb für die Liegenschaften portfolioweit der direkte (Scope 1) und indirekte (Scope 2) Ausstoss von CO<sub>2</sub> gemessen und berechnet wird (Basis Energieverbrauch). Für die Reduktion wird die Klimastrategie des Bundes als Zielwert verwendet. Somit sollen die Treibhausgase bis 2050 auf Netto-Null gesenkt werden. Die Fondsleitung definiert zu diesem Zweck einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad. Der Absenkpfad wird jährlich aktualisiert und publiziert. Das Reduktionsziel soll insbesondere durch den Ersatz von Heizungen auf Basis fossiler Energieträger, Gebäudehüllensanierungen, Einsatz von energieeffizienten Apparaten und Geräten, den Bau von Photovoltaik-Anlagen, allgemein durch Einsatz von erneuerbaren Energieträgern und der Bereitstellung der Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität erreicht werden. Die einzelnen Massnahmen werden für jede Liegenschaft des Bestandesportfolio oder beim Erwerb neuer Liegenschaften individuell geprüft und umgesetzt. Berücksichtigt werden dabei Kriterien wie ökologische Qualität, Substanz, Umweltrisiken und finanzielle Tragbarkeit. Bei Anlagen in andere Immobilienfonds (inkl. Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen) beachtet die Fondsleitung bei ihren Anlageentscheidungen, dass diese Immobilienfonds eine mit diesem Immobilienfonds vergleichbare ESG-Integration und Nachhaltigkeitsansatz Klima Ausrichtung aufweisen. Namentlich berücksichtigt die Fondsleitung, dass die Immobilienfonds eine vergleichbare Zielsetzung in Bezug auf die Senkung der Treibhausgase aufweisen.

Die aufgezeigten Zwischenziele und Massnahmen werden von der Fondsleitung periodisch überarbeitet und bei Bedarf angepasst. Anpassungen können sich namentlich durch Gesetzesänderungen, politische oder gesellschaftliche Einflüsse, ökonomische Überlegungen und technische Entwicklungen ergeben. Für weitergehende Erläuterungen zu den Risiken, dem Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung, der Umsetzung und Messung des Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung, sowie dem Prozess wird auf Ziff. 6 des Anhangs sowie auf den Bereich «ESG» auf der Webseite der Fondsleitung ([www.pure.swiss](http://www.pure.swiss)) verwiesen.»

In § 8 Ziff. 3 lit. a wird festgehalten, dass für den Immobilienfonds auch unbebaute Grundstücke zulässig sind, sofern mit einem zeitnahen Start der Projektierung mittels Entwicklungsarbeiten der Überbauung zugeführt werden, auch wenn noch keine Baubewilligung vorliegt. Solche Anlagen werden in § 15 Ziff. 4 lit. a auf 15% des Fondsvermögens beschränkt. Diese Quote ist eingeschlossen in der zulässigen Quote von höchstens 30% für Anlagen in Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten mit Baubewilligung. D.h. die Quote von 15% für unbebaute Grundstücke ohne Baubewilligung gilt nicht zusätzlich zu der gesetzlich zulässigen Quote von 30%, sondern ist darin eingeschlossen.

In § 8 Ziff. 3 lit. c wird konkretisierend festgehalten, dass als zulässige Anlagen auch Anlagen in Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen gelten.

## **2.2 § 14 Belastung der Grundstücke**

In § 14 Ziff. 2 wird festgehalten, dass die Ausnahme in Bezug auf die Belastung aller Grundstücke bis zum 31. Dezember 2025 bewilligt wurde und bis zum 31. Dezember 2025 die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt die Hälfte des Verkehrswerts nicht übersteigen darf. Bisher wurde festgehalten, dass die Ausnahme fünf Jahre nach der Lancierung zu erfüllen sind.

## **2.3 § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen**

In § 15 Ziff. 1 wird festgehalten, dass die Anlagebeschränkungen bis zum 31. Dezember 2025 vollständig zu erfüllen sind. Bisher wurde festgehalten, dass die Anlagebeschränkungen fünf Jahre nach der Lancierung zu erfüllen sind. In § 15 Ziff. 3 wird entsprechend ebenfalls festgehalten, dass die Quote in Bezug auf den Verkehrswert eines Grundstückes ab dem 31. Dezember 2025 auf 25% festgesetzt ist. Bisher wurde festgehalten, dass die Quote von 25% auf fünf Jahre nach der Lancierung festgesetzt ist.

In § 15 Ziff. 4 lit. a. wird festgehalten, dass Anlagen gemäss § 8 lit. a (siehe dazu oben) in unbebaute Grundstücke mit Entwicklungsprojekten in beschränktem Umfang bis höchstens 15% des Fondsvermögens beschränkt sind.

In § 15 Ziff. 4 lit. d wird konkretisiert, dass auch Limited Qualified Investor Funds mit Immobilienanlagen als Immobilienfonds gelten.

## **2.4 Formelle Änderungen**

Es werden weitere formelle Änderungen und Aktualisierungen vorgenommen, welche die Interessen der Anleger nicht berühren und daher nicht ausdrücklich veröffentlicht werden

(beispielsweise sprachliche Anpassungen wie Anpassungen der Terminologie, Konkretisierungen, Anpassungen von Verweisen, Anpassungen an der Aufzählungsreihenfolge).

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2<sup>bis</sup> der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) informieren wir die Anleger darüber, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die in Art. 35a Abs. 1 Bst. a - g KKV aufgeführten Angaben beschränkt. Damit unterliegen die unter den Ziff. 1 sowie 2.1 bis 2.3 hiervor aufgeführten Änderungen der Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA.

Im Weiteren weisen wir die Anleger in Übereinstimmung mit Art. 27 Abs. 3 KAG darauf hin, dass sie gegen die vorstehenden Fondsvertragsänderungen innert 30 Tagen nach der Publikation bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, CH-3003 Bern, Einwendungen erheben oder dass sie unter Beachtung der vertraglichen und gesetzlichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können, sofern diese nicht gestützt auf Art. 27 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 41 Abs. 1<sup>bis</sup> KKV vom Einwendungsrecht ausgenommen sind.

Die Fondsvertragsänderungen im Wortlaut sowie die weiteren Fondsdokumente können kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden.

Dieser Publikationstext wird am 30. April 2024 auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) veröffentlicht.

Zürich und Lausanne, 30. April 2024

### **Fondsleitung**

PURE Funds AG  
Gotthardstrasse 14  
6300 Zug

### **Depotbank**

Banque Cantonale Vaudoise  
Place St-Francois 14  
1003 Lausannel